### [Способы управления многоквартирным домом](https://n-korh.livejournal.com/633.html%22%20%5Ct%20%22https%3A//n-korh.livejournal.com/_self)

Вопросы управления многоквартирными домами регулируются федеральным законодательством, а именно Жилищным Кодексом Российской Федерации, где прописываются задачи управления имуществом: соблюдение требований по содержанию, сохранность, безопасность жизни и здоровья проживающих и т.д.

Жилищное законодательство предусматривает такие способы управления многоквартирным домом как непосредственное управление собственниками; управление через ТСЖ, жилищным кооперативом, иным специализированным кооперативом; через управляющую организацию.

Выбрать и изменить способ управления многоквартирным домом могут собственники помещений данного дома на общем собрании, решение которого становится обязательным для всех собственников.

Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме имеет место лишь в том случае, если в данном доме всего не более шестнадцати квартир [ч. 2 ст. 164 ЖК РФ]. Такой способ имеет наибольший успех в сельской местности, где многоквартирные дома имеют небольшую общую площадь, благодаря чему ремонт может быть возможен за счет средств жильцов. При таком способе управления взаимодействие с третьими лицами осуществляется одним из собственников либо другим лицом, имеющим на это право по доверенности [ч. 3 ст. 164 ЖК РФ].

**[Collapse](https://n-korh.livejournal.com/633.html%22%20%5Cl%20%22cutid1%22%20%5Ct%20%22https%3A//n-korh.livejournal.com/_self)**

Данный способ управления содержит в себе некоторые преимущества. Собственники жилья не несут таких расходов, как при управлении многоквартирным домом специализированной организацией. Каждый собственник имеет собственный индивидуальный договор с ресурсоснабжающими организациями, а значит, не связан с другими собственниками и не несет никакой ответственности за задолженности своих соседей [ч. 2 ст. 164]. Техническое обслуживание имущества может осуществляться собственниками самостоятельно, что так же снижает расходы на ремонт и содержание дома, либо подрядными организациями, выбранными жильцами самостоятельно.

Однако непосредственное управление собственниками может негативно повлиять на эффективность управления и качество жилищно-коммунальных услуг и требует частого проведения общих собраний. К недостаткам относится также и отсутствие возможности выполнения капитального ремонта за счёт бюджетных средств Фонда ЖКХ. Собственники, непосредственно управляющие своим домом, не могут участвовать в социальных программах, а в случае желания дополнительно улучшить свое жилье, расходы лягут лишь на тех, кто согласен на это добровольно.

Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, созданная собственниками помещений многоквартирного дома по решению более чем 50% собственников одного дома либо собственниками квартир нескольких домов.

ТСЖ создается в организационно-правовой форме юридического лица.

Целями объединения собственников имущества в ТСЖ являются совместное распоряжение общедомовым имуществом, распределение полученных доходов на обслуживание и благоустройства многоквартирного дома, стремление содержать дом в хорошем состоянии. Для получения дополнительного дохода, необходимого для обслуживания дома, товарищество вправе сдавать в аренду часть общего имущества. Объединение жильцов самостоятельно выбирает и нанимает подрядчиков и поставщиков услуг на выгодных для товарищества условиях.

Главная функция товарищества собственников – организация правильного управления жилого фонда. Если жильцы останутся недовольны распределением средств, они имеют право поставить вопрос на голосование.

В одном многоквартирном доме возможно существование не более одного ТСЖ [ст. 136 ЖК РФ]. Создание совместного товарищества возможно между близкорасположенными многоквартирными домами, либо домами, имеющими общие инфраструктурные элементы или земельные участки.

Быть членами товарищества абсолютно всем жильцам дома необязательно, создание ТСЖ возможно при условии, если на собрании присутствуют две трети жильцов.

Естественно, что перед созданием товарищества собственников у его будущих членов и остальных владельцев имущества возникает масса вопросов. Чем будет заниматься организация? Какие функции будет выполнять товарищество? Разберем основные обязанности ТСЖ.

o Контроль деятельность компаний, обеспечивающих ресурсами жильцов. Данными компаниями являются коммунальные службы, предприятия, оказывающие бытовые услуги (уборка территории около дома, вывоз мусора и т.д.) и прочие организации, выполняющие свои обязанности в соответствие с договором, заключенным между ними и товариществом собственников;

o Решение вопросов связанных с ремонтом дома;

o Наблюдение за выполнением правил обслуживания и эксплуатации дома;

o Предоставление и выполнение услуг, требуемые жильцам;

o Обеспечение обустройства дома и придомовой территории, выделение мест для детских площадок и парковочных мест согласно уставу;

o Выполнение дополнительных функций согласно уставу, принятому на общем собрании членами товарищества;

o Составление и утверждение сметы на последующий период.

ТСЖ представляет интересы собственников имущества, а значит обязано отстаивать их интересы перед коммунальными и другими компаниями, а также государственными органами. Нередко возникают проблемы с ремонтом домов и нежеланием коммунальных служб добросовестно выполнять свои обязанности.

Согласно законодательству, товарищество собственников обязано регулярно делать перед всеми жильцами отчет о проделанной работе за заданный период по уставу. Именно в уставе прописан порядок и форма отчета. Каждый член товарищества должен быть ознакомлен с уставом ТСЖ.

Устав товарищества собственников жилья – главный правовой документ, регулирующий функции, обязанности и права председателя и членов товарищества. Данный документ должен быть создан на первом собрании членов товарищества и утвержден председателем.

Согласно законодательству РФ устав утверждается всеми собственниками квартир, должен быть подписан председателем и пронумерован.

Устав товарищества должен содержать: права и обязанности всех его членов, цель создания товарищества, адреса зданий, входящих в ТСЖ, дату и место составления.

Поправки в существующий устав возможно внести на общем собрании членов согласно протоколу.

Правила работы, полномочия и функции обязанности товарищества собственников жилья записаны в жилищном праве и регламентированы законодательством РФ.

Управляющая организация – юридическое лицо, коммерческая организация, оказывающая услуги по управлению многоквартирным домом на основании лицензии [ч. 1.3 ст. 161 ЖК РФ]. Только лицензированная в установленном порядке организация имеет право осуществлять свою деятельность.

Зависимо от уровня управляющей компании, она может управлять одним или несколькими домами одновременно. Согласно законодательству управляющая компания (УК) должна соблюдать перечень обязанностей и придерживаться некоторых предписаний. Как и ТСЖ, управляющая компания обязана следить за обеспечение дома коммунальными услугами, выполнять ремонт, как капитальный, так и косметический, обеспечивать поддержание чистоты в доме и придомовой территории и пр. Управляющая компания также обязана оформлять справки для собственников имущества, предоставлять полную отчетность о проделанной работе, выставлять счета за коммунальные услуги согласно тарификации. Кроме этого, УК устанавливается счет за предоставляемые ею услуги. Данный вопрос рассматривается на общем домовом собрании владельцев недвижимости.

В соответствии с возможностями организации, управляющие компании можно разделить на типы:

- поставляющая все услуги и являющаяся посредником между жильцами и поставляющими ресурсы организациями;

- являющаяся посредником, находящим исполнителей для выполнения всех необходимых услуг;

- организация по управлению нежилыми помещениями.

Любое жилищное хозяйство, в том числе УК обязана получить лицензию на работу [ФЗ РФ №255], которую управляющая компания может получить у органа надзора за ЖКХ либо в комиссии по лицензированию ЖКХ. Для оформления лицензии нужны такие документы как свидетельство об открытии «ООО» или ИП, справка от ЕГРЮЛ, налоговые документы учета и др.

При оформлении договора с собственниками квартир, УК в сфере ЖКХ должна указать перечень всех услуг, предоставляемых конкретному многоквартирному дому, информацию об обязанностях обеих сторон, подробную информацию о доме, отчетах, правила использования нежилых помещениях многоквартирного дома. Изменить договор возможно по запросу собственников. Договор управления заключается индивидуально с каждым собственником на условиях, указанных на общем собрании. Договор на управление многоквартирным домом может быть заключен на срок не менее чем один год и не более чем пять лет. Собственники помещений дома вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке, если управляющая организация не выполняет условия данного договора, и принять решение о выборе другой управляющей компании.

Зачастую, целью управляющей компании становится не добросовестное управление домом, а получение прибыли за счет повышенных тарифов на оказание своих услуг собственникам. При этом собственники не всегда имеют возможность прямого контроля над оказанием и качеством предоставляемых услуг.

К недостаткам такого способа управления многоквартирным домом относится также сложность процедуры смены управляющей организации. Муниципальные органы власти могут назначить управляющую компанию самостоятельно в порядке конкурса, без участия жильцов, в случае, когда владельцы недвижимости не смогли самостоятельно выбрать орган управления.

Какой способ управления многоквартирным домом лучше выбрать собственникам жилья? Конечно, при любом варианте управления можно столкнуться с некоторыми проблемами. В частности недостаток заключается в трудности принятия единого решения: чем больше жильцов, тем труднее договориться, придя к общему мнению. При управлении многоквартирным домом посредством сторонней организации значение имеет порядочность управляющей компании. Тем более, стоит не забывать, что сторонняя организация лично не заинтересована в поддержании здания в надлежащем состоянии и без контроля со стороны жильцов многие проблемы могут быть проигнорированы.

Собственникам помещений многоквартирного дома принадлежат на праве общей долевой собственности все помещения, не являющиеся частями квартир [ст. 36 ЖК РФ]. Доля общего имущества в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения [ст. 37 ЖК РФ]. Собственники помещений оплачивают расходы на содержание общего имущества в своем доме. Доля обязательных расходов определяется долей в праве собственности на общее имущество [ст.39 ЖК РФ]. Следовательно, все собственники имеют возможность и право участвовать в управлении. Так как собственность общая, то и решение о порядке ее использования, способе управления ею принимается собственниками сообща. Делаем вывод, что управление многоквартирным жилым домом – это согласованная деятельность собственников имущества, или других привлеченных лиц, направленная на обеспечение благоприятных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.